

**TINJAUAN YURIDIS TERHADAP PEMBANGUNAN RUMAH SUSUN YANG
DIBANGUN DENGAN PEMANFAATAN BARANG MILIK
NEGARA BERUPA TANAH BERDASARKAN UNDANG-UNDANG
NOMOR 20 TAHUN 2011 TENTANG RUMAH SUSUN**

FANDY JAPTO

Abstract

Low-cost apartments are built as the effort of the government to meet the need of society for proper housings in a healthy environment and as an alternative to solve the problem of land procurement, Article 18 of Law No.20/2011 on Apartment regulates the opportunity to build apartments on the state land. The state assets in the construction of apartments building can be done under leasing contract and joint-cooperation in utilizing State Land for the period of 60 years, only general and special apartments that can be built on the state-owned land, the government is responsible to provide guidance and incentives to the developers for the materialization of the construction and to provide guidance in the construction of apartment buildings. Thus, the government is suggested to make the regulation on the extension of lease of the State-owned land allocated for the construction of apartment buildings

Keywords : Apartment, State Assets, State Land

I. PENDAHULUAN

Perumahan dan pemukiman merupakan salah satu kebutuhan dasar manusia yang sangat berpengaruh dalam pembentukan kepribadian bangsa. Perumahan dan pemukiman tidak dapat hanya dilihat sebagai sarana kebutuhan hidup, tetapi lebih dari itu merupakan proses bermukim manusia dalam menciptakan tatanan hidup untuk masyarakat dan dirinya dalam menampakkan jati diri.¹

Ada dua peranan pemerintah dalam pembangunan perumahan, di manapun di dunia, yaitu pertama, pemerintah sebagai pembangun perumahan itu sendiri atau paling tidak memfasilitasi pembangunan perumahan dan kedua, sebagai pengendali pembangunan perumahan.²

Rumah susun dibangun sebagai upaya pemerintah guna memenuhi kebutuhan masyarakat perkotaan akan papan yang layak dalam lingkungan yang sehat. Selain itu hal ini juga dijadikan sebagai salah satu alternatif pemecahan masalah pengadaan lahan

¹Arie S Hutagalung, *Condominium dan Permasalahannya*, (Depok:Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia ,2007), hal 1

²Tjuk Kuswartojo, *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*, (Bandung:Penerbit ITB,2005), hal

yang sangat sulit didapat di wilayah-wilayah kota-kota besar di negara berkembang, seperti Indonesia yang sangat padat penduduknya karena urbanisasi, misalnya terjadi di Jakarta, Bandung, Surabaya, Semarang dan Medan.³

Rumah susun dilihat dari penggunaannya terdiri dari 2 macam, yaitu:⁴

- a. Rumah susun hunian, adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat tinggal
- b. Rumah susun non hunian, adalah rumah susun yang seluruhnya berfungsi sebagai tempat usaha dan/atau kegiatan sosial

Salah satu ketentuan baru yang dapat ditemukan di dalam UU No 20 Tahun 2011 dijumpai pada Pasal 18 UU Rumah Susun Nomor 20 Tahun 2011 yang isinya “selain dibangun di atas tanah sebagaimana dimaksud dalam Pasal 17, rumah susun umum dan/atau rumah susun khusus dapat dibangun dengan:⁵

- a. Pemanfaatan barang milik negara/daerah berupa tanah; atau
- b. Pendayagunaan tanah wakaf

Mengenai pemanfaatan barang milik negara berupa tanah, barang milik negara, pemanfaatan dapat dilakukan pada:

- a. Barang milik negara yang tidak digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga
- b. Sebagian barang milik negara yang tidak digunakan oleh pengguna barang sepanjang menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga tersebut.

Perumusan masalah dalam penelitian ini, yaitu :

- a. Bagaimana pengaturan pemanfaatan barang milik negara dalam pembangunan rumah susun di atas tanah negara?
- b. Bagaimana perbedaan perlakuan hukum atas rumah susun yang dibangun di atas Tanah Negara dengan pembangunan rumah susun di atas tanah hak?
- c. Bagaimana peran pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun saat ini?

³M. Rizal Alif, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Bandung: Nuansa Aulia, 2009), hal 16

⁴A. Suriyaman, *Hukum Perumahan dan Pemukiman*, diperoleh dari http://www.scribd.com/Hartono_Tasir_4762/d/56075091-Hukum-Perumahan-Dan-Pemukiman-Rumah-Susun, diakses pada tanggal 16 April 2012

⁵Pasal 18 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

Sesuai dengan perumusan masalah tersebut di atas, maka tujuan penelitian ini adalah:

- a. Untuk mengetahui pengaturan pemanfaatan barang milik negara dalam pembangunan rumah susun di atas tanah negara
- b. Untuk mengetahui perbedaan perlakuan hukum atas rumah susun yang dibangun di atas tanah Negara dengan pembangunan rumah susun di atas tanah hak
- c. Untuk mengetahui peran pemerintah dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun saat ini

II. Metode Penelitian

Penelitian menggunakan penelitian hukum kepustakaan (*library research*). Pada penelitian hukum normatif, bahan pustaka merupakan data dasar yang dalam (ilmu) penelitian digolongkan sebagai data sekunder, yang dikumpulkan melalui studi dokumen terhadap bahan-bahan pustaka. Berdasarkan kekuatan mengikat

Sumber data yang diperoleh meliputi: Bahan hukum primer Bahan hukum sekunder dan Bahan hukum tersier

Alat pengumpulan data yang digunakan adalah studi dokumen atau bahan pustaka dengan melakukan penelusuran literatur baik berupa buku-buku, makalah-makalah, literatur dari situs internet, perundang-undangan dan peraturan lainnya.

Penelitian dengan jenis yuridis normatif pada hakikatnya menunjukkan pada suatu ketentuan, pendekatan penelitian dilakukan agar peneliti mendapatkan informasi dari berbagai aspek untuk menemukan isu-isu yang akan dicari jawabannya, adapun pendekatan yang digunakan dalam penelitian ini adalah pendekatan undang-undang (*statute approach*) atau pendekatan yuridis, yaitu penelitian terhadap produk-produk hukum.⁶ Pendekatan perundang-undangan ini dilakukan untuk menelaah semua undang-undang dan regulasi yang berkaitan dengan penelitian yang akan diteliti.

III. Hasil Penelitian dan Pembahasan

Secara Yuridis Normatif, aset negara itu terbagi atas tiga sub- aset Negara, yaitu:⁷

⁶ Bahder Johan Nasution, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, (Bandung:Mandar Maju, 2008),hal. 92

⁷ Dian Puji N Simatupang, *Laporan Akhir Tim Analisa dan Evaluasi Peraturan Perundang-undangan Tentang Aset Negara(UU No.51 Prp Tahun 1960)*, 2010, hal 3

- a. Yang dikelola sendiri oleh pemerintah disebut Barang Milik Negara (BMN), misalnya tanah dan bangunan Kementerian/Lembaga, mobil milik Kementerian/Lembaga;
- b. Dikelola pihak lain disebut kekayaan negara yang dipisahkan, misalnya penyertaan modal negara berupa saham di Badan Usaha Milik Negara (BUMN), atau kekayaan awal di berbagai badan hukum milik negara (BHMN) yang dinyatakan sebagai kekayaan terpisah berdasarkan UU pendiriannya
- c. dikuasai negara berupa kekayaan potensial terkait dengan bumi, air, udara dan kekayaan alam yang terkandung di dalamnya yang dikuasai negara selaku organisasi tertinggi, misalnya tambang batubara, minyak, panas bumi, aset nasionalisasi eks-asing, dan cagar budaya

Barang milik Negara meliputi :⁸

- a. Barang yang dibeli atau diperoleh atas beban APBN
- b. Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah

Barang yang berasal dari perolehan lainnya yang sah meliputi :⁹

- a. Barang yang diperoleh dari hibah/sumbangan atau yang sejenis;
- b. Barang yang diperoleh sebagai pelaksana dari perjanjian/kontrak;
- c. Barang yang diperoleh berdasarkan ketentuan peraturan perUndang-Undangan atau
- d. Barang yang diperoleh berdasarkan putusan pengadilan yang telah memperoleh kekuatan hukum tetap

Pengelolaan barang milik negara adalah rangkaian kegiatan perencanaan, pengadaan, penggunaan, pemeliharaan dan pengamanan, pemanfaatan, penilaian, sampai dengan penghapusan BMN dan tindaklanjutnya berupa pemindahtanganan yang seluruh kegiatannya ditatausahakan serta dilakukan dengan pembinaan, pengawasan dan pengendalian

Dalam pengelolaan barang milik Negara ditentukan sebagai berikut:¹⁰

- a. Menteri Keuangan mengatur pengelolaan barang milik Negara.

⁸ Pasal 2 ayat 1 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

⁹ Pasal 2 ayat 2 Peraturan Pemerintah Republik Indonesia Nomor 38 Tahun 2008 tentang Perubahan Atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

¹⁰ Atep Adya Barata dan Bambang Trihartanto, *Perbendaharaan Dan Pemeriksaan Keuangan Negara/Daerah*, (Jakarta:Gramedia), 2005, Hal. 58

- b. Menteri/pimpinan lembaga adalah pengguna barang bagi kementerian Negara/ lembaga yang dipimpinnya.
- c. Kepala kantor dalam lingkungan kementerian/lembaga adalah kuasa pengguna barang dalam lingkungan kantor yang bersangkutan.

Kebijakan pengelolaan barang milik daerah ditetapkan oleh Gubernur/ bupati/ walikota. Pengawasan atas penyelenggaraan pengelolaan barang milik daerah dilakukan oleh kepala satuan kerja pengelola keuangan daerah. Kepala satuan kerja perangkat daerah adalah pengguna barang bagi satuan kerja perangkat daerah yang dipimpinnya

Pemanfaatan barang milik negara dilakukan terhadap:¹¹

- a. Barang milik negara yang tidak digunakan untuk melaksanakan tugas pokok dan fungsi kementerian negara/lembaga
- b. Sebagian barang milik negara yang tidak digunakan oleh pengguna barang sepanjang menunjang penyelenggaraan tugas pokok dan fungsi kementerian/lembaga tersebut

Pemanfaatan Barang Milik Negara / Barang Milik Daerah dapat dilakukan dengan cara sewa, pinjam pakai, kerjasama pemanfaatan , bangun guna serah dan bangun serah guna

Tanah yang dapat dibangun rumah susun dengan pemanfaatan barang milik negara berupa tanah tersebut haruslah tanah yang telah diterbitkan sertifikat hak atas tanah.¹² Guna mendukung pensertifikatan barang milik negara berupa tanah pemerintah telah mengeluarkan Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Nomor: 186/PMK.06/2009 dan Nomor 24 Tahun 2009 tentang Pensertifikatan Barang Milik Negara Berupa Tanah.

Kerjasama Pemanfaatan Barang Milik Negara dilakukan untuk mengoptimalkan pemanfaatan barang milik negara yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas pokok dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan, meningkatkan penerimaan

¹¹ Pemanfaatan Barang Milik Negara, diperoleh dari <http://barang-milik-negara.blogspot.com/2011/04/pemanfaatan-barang-milik-negara.html#.UExlW7Liauo> diakses pada tanggal 20 Juli 2012

¹² Pasal 19 ayat 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

negara, dan mengamankan barang milik negara dalam arti mencegah penggunaan barang milik negara tanpa didasarkan pada ketentuan yang berlaku.¹³

Kerjasama Pemanfaatan tidak mengubah status kepemilikan dan sarana dan prasarana sejak pengadaannya merupakan milik Negara sehingga Negara tidak dirugikan dalam perjanjian. Pemilihan mitra kerjasama pemanfaatan dilakukan melalui tender tetapi kerjasama pemanfaatan dengan pemegang tender hanya berbentuk persetujuan kerjasama pemanfaatan, bukan perjanjian, sehingga pengembang harus segera menindaklanjuti dengan penandatanganan surat perjanjian kerjasama pemanfaatan

Tanah Negara tidak dapat disewakan, karena Negara bukan sebagai pemilik tanah tetapi hanya sebagai penguasa sebagaimana dimaksud dalam Hak Menguasai Negara, namun tanah yang berada di bawah hak pengelolaan suatu lembaga yang merupakan Barang Milik Negara, dapat disewakan

Tujuan penyewaan Barang Milik Negara yaitu:¹⁴

- a. Mengoptimalkan pemanfaatan BMN yang belum/tidak dipergunakan dalam pelaksanaan tugas dan fungsi penyelenggaraan pemerintahan Negara;
- b. Memperoleh fasilitas yang diperlukan dalam rangka menunjang tugas dan fungsi instansi pengguna barang; atau
- c. Mencegah penggunaan BMN oleh pihak lain secara tidak sah

Jangka waktu sewa atas Barang Milik Negara berupa tanah dapat diberikan selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis¹⁵ Perjanjian sewa harus tertulis sehingga dengan demikian terdaftar dan mengikat bagi pihak ketiga.

Sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan cara sewa, ditebitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) sarusun.¹⁶ SKBG adalah surat penetapan status kepemilikan bangunan gedung yang dikeluarkan berdasarkan hasil pendataan pendaftaran bangunan gedung yang diterbitkan oleh instansi yang ditunjuk sesuai dengan peraturan presiden.¹⁷

¹³ Pertimbangan Lampiran IV Peraturan Menteri Keuangan Nomor: 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan, dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara

¹⁴ Pasal 4 Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 33/PMK.06/2012

¹⁵ Pasal 21 ayat 3 Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁶ Pasal 48 ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

¹⁷ Pasal 1 ayat 9 Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Sertifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

SKBG tersebut dapat dibebankan hutang dengan dibebani fidusia, SKBG yang dijadikan jaminan utang secara fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Pengaturan mengenai SKBG oleh pemerintah daerah salah satunya dapat dilihat dari Peraturan Daerah Provinsi DKI Jakarta Nomor 7 Tahun 2010 Tentang Bangunan Gedung, pengaturannya terdapat pada Pasal 245 hingga Pasal 252. Dalam pengaturan tersebut dicantumkan cara cara memohon surat bukti kepemilikan gedung dengan melampirkan persyaratan administratif.

Ada beberapa istilah yang biasa dipakai untuk menggantikan rumah susun, diantaranya adalah *condominium* dan apartemen, di negara barat seperti Amerika Serikat rumah susun ini biasa disebut apartment, tetapi di Belanda biasa disebut *flat*. Mereka umumnya menggunakan istilah yang sama, baik rumah susun yang dihuni oleh lapisan masyarakat kelas atas, menengah maupun bawah. Akan tetapi, ada kecenderungan di Indonesia istilah rumah susun digunakan oleh penghuni lapisan masyarakat bawah dengan sarana dan perlengkapan rumah yang sederhana.¹⁸

Istilah *strata title* sebenarnya merujuk pada konsep kepemilikan atas hunian yang dibangun secara vertikal, entah itu kondominium, apartemen atau rumah susun. Istilah *strata title* sendiri pertama kali diperkenalkan di Australia pada tahun 1967 melalui Undang-Undang yang dikenal dengan nama *strata title Act*.¹⁹

Erwin Kallo menjelaskan bahwa Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun mencampuradukkan konsep kondominium dan *strata title* dalam kepemilikan rumah susun, kondominium merupakan kepemilikan bersama termasuk tanah, sedangkan *strata title* adalah kepemilikan bersama tidak termasuk tanah.²⁰

Di Indonesia, definisi rumah susun adalah:

“Bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional, baik dalam arah horizontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dapat dimiliki dan

¹⁸ Adrian Sutedi, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, (Jakarta:Sinar Grafika,2010), hal 156

¹⁹ Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, (Minerva Athena Pressindo:Jakarta,2009), Hal. 14

²⁰ Erwin Kallo, *UU Rusun Diprediksi Tak Dapat Diaplikasikan*, diperoleh dari <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4fcf3e7c05f93/uu-rusun-diprediksi-tak-dapat-diaplikasikan>, diakses tanggal 23 September 2012

digunakan secara terpisah, terutama untuk tempat hunian yang dilengkapi dengan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama”

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun ,mengenal 4 jenis rumah susun yaitu:

- a. rumah susun umum (Pasal 1 Ayat 7)
- b. rumah susun khusus (Pasal 1 Ayat 8)
- c. rumah susun negara (Pasal 1 Ayat 9)
- d. rumah susun komersial (Pasal 1 Ayat 10)

Tanah Negara dapat dibedakan menjadi dua jenis yaitu Tanah Negara Bebas dan Tanah Negara bebas adalah tanah Negara yang langsung di bawah penguasaan Negara, di atas tanah tersebut tidak ada satupun hak yang dimiliki oleh pihak lain selain Negara. Tanah timbul di kawasan sungai, danau, pantai dan laut serta tanah reklamasi di perairan laut adalah termasuk tanah Negara bebas, demikian pula tanah yang musnah akibat abrasi, gempa bumi dan longsor adalah juga termasuk tanah Negara bebas.²¹ Sedangkan Tanah Negara yang tidak bebas adalah tanah Negara yang di atasnya sudah ditumpangi oleh suatu hak kepunyaan pihak lain, misalnya:

- a. Tanah Negara yang di atasnya terdapat Hak Pengelolaan yang dimiliki oleh Pemerintah Daerah/Kota, Perum Perumnas, Pertamina, Bulog, dan badan-badan pemerintah atau pemerintah daerah lainnya yang keseluruhan modal/sahamnya dimiliki oleh pemerintah dan/atau pemerintah daerah
- b. Tanah Negara yang di atasnya terdapat hak seperti Hak Guna Usaha, yang dimiliki baik oleh badan usaha milik Negara (BUMN, seperti PTP dan Perhutani) maupun badan usaha swasta yang bergerak pada bidang usaha pertanian, perkebunan, peternakan dan perikanan
- c. Tanah Negara yang di atasnya terdapat Hak Pakai, yang dimiliki oleh warga Negara Indonesia, atau badan-badan usaha baik swasta dalam negeri maupun swasta asing, atau usaha patungan, perwakilan Negara Asing atau Internasional
- d. Tanah Negara yang di atasnya telah terdapat hak-hak lain seperti Hak Guna bangunan

Status tanah yang ada dalam hukum tanah nasional meliputi:²²

²¹ Herman Hermit, Cara Memperoleh Sertifikat Tanah, (Bandung:Mandar Maju), 2009, Hal. 119

²² Irene Eka Sihombing, Segi-Segi Hukum tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan, (Jakarta:Penerbit Universitas Trisakti),2005, Hal. 59

- a. Tanah Negara
- b. Tanah Hak (Hak Milik, Hak Guna Usaha, Hak Guna Bangunan, Hak Pakai)
- c. Tanah Hak Pengelolaan

Perbedaan yang signifikan adalah diaturnya pembangunan rumah susun komersial untuk masyarakat berpenghasilan tinggi dan pembangunan rumah susun umum dan rumah susun khusus yang ditujukan pada masyarakat berpenghasilan rendah. Pembangunan rumah susun komersial sudah banyak dibangun tetapi belum ada pengaturannya secara khusus sebelum dikeluarkannya Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011

Khusus pengalihan sarusun umum kepada pihak lain hanya dapat dilakukan dalam hal:

- a. Pewarisan
- b. Perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20(dua puluh) tahun; atau
- c. Pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari yang berwenang.

Untuk mewujudkan penyediaan rumah susun yang layak dan terjangkau bagi MBR, pemerintah menugasi atau membentuk badan pelaksana. Penugasan atau pembentukan badan pelaksana tersebut dengan tujuan:

- a. Mempercepat penyediaan rumah susun umum dan rumah susun khusus, terutama di perkotaan;
- b. Menjamin bahwa rumah susun umum hanya dimiliki dan dihuni oleh MBR
- c. Menjamin tercapainya asas manfaat rumah susun; dan
- d. Melaksanakan berbagai kebijakan di bidang rumah susun umum dan rumah susun khusus.

Pengaturan mengenai kewajiban pelaku pembangunan rumah susun komersial untuk menyediakan rumah susun umum dilakukan untuk mendorong pelaku pembangunan rumah susun komersial yang mempunyai margin keuntungan yang cukup besar dan pasar golongan ekonomi menengah ke atas untuk ikut membangun rumah susun umum guna mengurangi *backlog* hunian²³

Perbedaan SKBG dengan SHM atas rumah susun adalah :

²³ Buletin CiptaKarya, edisi 2/tahun x/Februari 2012, *UU Rusun, dari kontroversi ke aksi*, 2012 hal.4

- a. SHM sarusun diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas tanah hak milik, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah Negara, hak guna bangunan atau hak pakai di atas tanah hak pengelolaan sedangkan SKBG diterbitkan sebagai tanda bukti kepemilikan atas sarusun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah atau tanah wakaf dengan cara sewa
- b. SHM sarusun diterbitkan oleh kantor pertanahan kabupaten/kota sedangkan SKBG diterbitkan oleh instansi teknis kabupaten/kota yang bertugas dan bertanggung jawab di bidang bangunan gedung
- c. Pengalihan pemilikan SHM sarusun dibuat oleh Pejabat Pembuat Akta Tanah sedangkan pengalihan SKBG sarusun dibuat oleh Notaris
- d. SHM sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani hak tanggungan, SKBG sarusun dapat dijadikan jaminan utang dengan dibebani fidusia. SKBG yang dijaminakan fidusia harus didaftarkan ke kementerian yang menyelenggarakan urusan pemerintahan di bidang hukum.

Sertifikat tanah Hak Milik berbeda dengan Sertifikat Hak Milik atas satuan rumah susun, sertifikat hak milik wajib berisikan 2 bagian utama yaitu Buku Tanah dan Surat Ukur. Sedangkan sertifikat hak milik aras satuan rumah susun harus berisikan 4 bagian utama yaitu: salinan buku tanah, salinan surat ukur atas hak tanah bersama, gambar denah tingkat rumah susun yang bersangkutan yang menunjukkan satuan rumah susun yang dimiliki dan pertelaan/uraian mengenai besarnya hak pemilik atas bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama yang bersangkutan.²⁴

Calon pembeli dari suatu rumah susun sebaiknya jangan terkecoh dengan istilah “Hak Milik Atas Satuan Rumah Susun”. Penggalan kata Hak Milik tersebut dapat membuat orang memiliki anggapan keliru bahwa *strata title* identik dengan Hak Milik dimana jangka waktu yang diberikan tidak terbatas, padahal jangka waktu strata title adalah sama dengan jangka waktu hak atas tanah bersamanya.²⁵ Maka bila rumah susun dibangun di atas Hak Guna Bangunan maka jangka waktunya adalah 20 tahun dan dapat diperpanjang 30 tahun, sengan demikian pada tahun ke 20 pemilik sarusun wajib bersama-sama memperpanjang haknya

Yang masih menjadi kontroversi saat ini di Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun adalah mengenai tanah bersama, dimana jika tanah tersebut

²⁴ Herman Hermit, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Op. Cit, 2009, Hal. 33

²⁵ Adrian Sutedi, *Op. Cit.*, Hal 142

merupakan tanah sewa, maka tanah tersebut tidak dapat disebut tanah bersama, tetapi dalam definisi mengenai tanah bersama dicantumkan bahwa tanah sewa juga merupakan tanah bersama

Barang Milik Negara berupa Tanah dapat disewakan selama 60 tahun, dalam waktu selama itu jika dikaitkan dengan usia bangunan, usia bangunan sangat relatif, hal ini bisa dipengaruhi letak rumah susun, bahan yang digunakan untuk membangun rumah susun, maupun kecermatan pemilik rumah susun dalam merawatnya, jika ada bagian rumah susun yang rusak dan masih dapat diperbaiki, maka tidak menjadi masalah. Jika rumah susun sudah tidak laik fungsi dan tidak dapat diperbaiki dan/atau dapat menimbulkan bahaya dalam pemanfaatan bangunan rumah susun dan/atau lingkungan rumah susun, maka harus dilakukan peningkatan kualitas, peningkatan kualitas ini dapat dilakukan atas prakarsa pemilik satuan rumah susun.

Dilihat dari status penguasaannya Sarusun umum ada dua macam: yang pertama adalah Rusunawa. Rusunawa dimaksudkan untuk disewakan kepada anggota masyarakat terutama MBR yang belum mampu membeli rumah meskipun dengan angsuran melalui Kredit Pemilikan Rumah (KPR). Pembangunan rusunawa sampai saat ini masih bergantung pada APBN ataupun APBD. Yang kedua adalah rumah susun sederhana milik (rusunami). Rusunami ini dibangun untuk maksud diperjual belikan dalam pasar perumahan²⁶

Pengelolaan rumah susun meliputi kegiatan operasional, pemeliharaan dan perawatan bagian bersama, benda bersama dan tanah bersama. Pengelolaan rumah susun tersebut harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus, dan rumah susun negara. Badan hukum yang dimaksud harus mendaftar dan mendapatkan izin usaha dari bupati/walikota, dan khusus untuk provinsi DKI Jakarta, badan hukum harus mendaftar dan mendapatkan izin dari Gubernur.

Dalam melaksanakan pengelolaan rumah susun, pengelola dapat bekerjasama dengan perseorangan dan badan hukum, pengelola rumah susun berhak menerima sejumlah biaya pengelolaan dimana biaya pengelolaan dibebankan pada pemilik dan penghuni secara proporsional, biaya pengelolaan untuk rumah susun sewa dan rumah susun khusus milik pemerintah mendapat perlakuan khusus karena dapat disubsidi oleh

²⁶ *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)* diperoleh dari jdih.bpk.go.id/wp-content/uploads/2012/02/Rusunawa.pdf , Hal 3, diakses tanggal 8 Juni 2012

pemerintah. Biaya pengelolaan dihitung berdasarkan kebutuhan nyata biaya operasional, pemeliharaan dan perawatan.

Pemerintah adalah segenap alat perlengkapan negara atau lembaga-lembaga kenegaraan yang berfungsi sebagai alat untuk mencapai tujuan Negara. Apapun yang dilakukan pemerintah adalah dalam rangka melaksanakan tugas negara sehingga pemerintah sering disebut juga representasi Negara.²⁷

Dalam Pasal 1 ayat 22 Undang-Undang Rumah Susun Pengertian Pemerintah adalah:

“Pemerintah Pusat yang selanjutnya disebut pemerintah adalah Presiden republik Indonesia yang memegang kekuasaan pemerintahan Negara Republik Indonesia sebagaimana dimaksud dalam Undang-Undang Dasar Negara Republik Indonesia Tahun 1945”.

Sementara pengertian pemerintah daerah adalah gubernur, bupati atau walikota dan perangkat daerah sebagai unsur penyelenggara pemerintahan daerah.

Pembangunan rumah susun umum, rumah susun khusus dan rumah susun negara merupakan tanggung jawab pemerintah dan yang dilaksanakan setiap orang mendapatkan kemudahan dan/atau bantuan pemerintah.²⁸

Pembangunan rumah susun di atas barang milik Negara berupa tanah pengaturannya baru dikeluarkan tahun 2011, tetapi pelaksanaan pembangunan rumah susun untuk masyarakat berpenghasilan rendah berupa rumah susun umum telah dilakukan pemerintah sebelum dikeluarkan Undang-Undang Tentang Rumah Susun.

Negara bertanggung jawab atas penyelenggaraan rumah susun yang pembinaannya dilaksanakan oleh pemerintah, pembinaan dilaksanakan oleh:²⁹

- a. Menteri pada tingkat nasional;
- b. Gubernur pada tingkat provinsi; dan
- c. Bupati/walikota pada tingkat kabupaten/kota.

Pembinaan yang dilakukan pemerintah meliputi:³⁰

- a. Perencanaan
- b. Pengaturan

²⁷ Muhadam Labolo, *Memahami Ilmu Pemerintahan*, (Rajawali Press:Jakarta),2007, Hal. 24

²⁸ pasal 15 ayat 1 dan 2 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 tentang Rumah Susun

²⁹ Pasal 5 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

³⁰ Pasal 6 Ayat 1 Undang-Undang Nomor 20 Tahun 2011 Tentang Rumah Susun

c. Pengendalian

d. Pengawasan

Koordinasi penyelenggaraan rumah susun dilakukan pemerintah pusat dengan daerah, dengan dilakukan pembinaan secara nasional diharapkan masyarakat dapat mengetahui keberadaan rumah susun yang selama ini dianggap sebagai hunian kumuh, yang juga sering ditolak pembangunannya oleh masyarakat di sekitar lokasi pembangunan rumah susun

Tugas pembinaan Pemerintah Pusat tersebut kemudian ditindaklanjuti oleh Pemerintah Provinsi dan juga Pemerintah Kabupaten/Kota, seperti program pemerintah membangun 1000 tower rumah susun, kebijakan dirumuskan oleh pemerintah pusat tetapi pembangunan juga dilakukan pemerintah daerah dengan berpedoman pada pengaturan pemerintah pusat

Dengan demikian pemerintah pusat tetap memegang peranan penting dalam merumuskan kebijakan dan strategi di bidang rumah susun pada tingkat nasional termasuk perencanaan, sinkronisasi, sosialisasi, operasional, penyusunan standar pelayanan sementara pemerintah provinsi dalam merumuskan kebijakan harus berpedoman pada kebijakan nasional, hal-hal yang diselenggarakan oleh pemerintah pusat hanya dilaksanakan oleh pemerintah provinsi, namun baik pemerintah pusat maupun provinsi keduanya memperhatikan masyarakat berpenghasilan rendah, dan melakukan pencadangan atau pengadaan tanah untuk rumah susun umum, khusus dan negara

Sinkronisasi peraturan perundang-undangan dilakukan pemerintah provinsi dalam hal ada produk peraturan daerah yang tidak sesuai lagi dengan peraturan perundang-undangan yang dikeluarkan/berlaku

Jika pemerintah provinsi melaksanakan hal-hal yang diatur di oleh pemerintah pusat, maka pemerintah kabupaten/kota melaksanakan apa yang diatur oleh pemerintah pusat dan provinsi hanya saja pada tingkat kabupaten/kota, pemerintah memfasilitasi pemeliharaan dan perawatan prasarana, sarana dan utilitas umum rumah susun yang dibangun secara swadaya dan menginventarisasi, mencatat dan memetakan tanah, prasarana, sarana, utilitas umum dan bangunan.

Tugas pengaturan dan pembinaan pembangunan rumah susun merupakan tanggung jawab bersama pemerintah pusat dan pemerintah daerah, dan sebagai wujud

fungsi pengaturan dan pembinaan atas rumah susun dituangkan dalam Peraturan Daerah Kabupaten/Kota.³¹

Kegiatan pembangunan rumah susun telah menjadi salah satu kebijakan pemerintah dalam mengatasi permasalahan kebutuhan perumahan bagi rakyat Indonesia. Dengan adanya “program 1000 menara rumah susun sederhana milik” yang telah dicanangkan dalam beberapa tahun terakhir ini, menunjukkan komitmen pemerintah tetap kuat di dalam membantu masyarakat memperoleh hunian yang layak dan terjangkau.³²

Dukungan Pemerintah dalam percepatan pembangunan rumah susun sederhana diantaranya diperlihatkan Kementerian Negara Perumahan Rakyat dimana Menpera telah mengirimkan surat kepada Presiden pada tanggal 2 oktober 2007 untuk meminta persetujuan mengenai:³³

- a. Pemanfaatan tanah Negara/Daerah/BUMN/BUMD di lokasi-lokasi strategis untuk pembangunan Rusunami di kawasan perkotaan;
- b. Pemanfaatan tanah tersebut diselenggarakan melalui sewa atas tanah;
- c. Terhadap tanah-tanah yang dikelola oleh instansi pemerintah, BUMN, BUMD yang tidak sesuai dengan tugas pokok dan fungsinya dapat dikelola oleh Perum Perumnas untuk pembangunan Rusunami, dengan rekomendasi Menpera

Dukungan Menpera tersebut telah ditindaklanjuti dengan rapat koordinasi di sekretariat negara bersama kementerian Negara BUMN, Badan Pertanahan Nasional dan instansi terkait lainnya pada tanggal 1 November 2007 dan di kantor Kementerian Negara BUMN tanggal 12 November 2007.

Sesuai kontrak kinerja Menteri Perumahan Rakyat dengan presiden RI, diamanatkan bahwa sampai dengan tahun 2012 harus dapat memastikan terbangunnya 685.000 unit Rumah susun hunian bersubsidi, 180 tower rusunami dan 380 *Twin Block* rusunawa berikut PSU pendukungnya³⁴

Sebagaimana tercantum dalam Peraturan Menteri Negara Perumahan Rakyat Nomor: 7/PERMEN/M/2007, kelompok sasaran penerima subsidi adalah:

³¹ Herman Hermit, *Komentar Atas Undang-Undang Rumah Susun*, (Bandung:Mandar Maju,2009), Hal. 53

³² Kata Pengantar Menteri Negara Perumahan Rakyat (Mohammad Yusuf Asy'ari) dalam buku Erwin Kallo, *Panduan Hukum untuk Pemilik/Penghuni Rumah Susun*, 2009

³³ *Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Apartemen Rakyat) di Kawasan Perkotaan*, Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 18 Desember 2007, Hotel Ibis, Jakarta, Hal 13

³⁴ *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA)*, Hal 10

- a. Keluarga/rumah tangga yang baru pertama kali memiliki rumah dan baru pertama kali menerima subsidi perumahan (dibuktikan oleh surat pengantar dari kelurahan)
- b. Gaji pokok pemohon atau pendapatan pokok pemohon perbulan maksimum 4,5 juta.
- c. Memiliki NPWP

Walaupun Pemerintah sudah mencanangkan pembangunan rusunami tetapi dalam kenyataannya masih banyak masyarakat berpenghasilan rendah tidak mampu memiliki rumah susun bersubsidi tersebut, namun dalam menjaga agar masyarakat berpenghasilan rendah dapat tetap tinggal di perkotaan maka pemerintah mencanangkan rumah susun sederhana sewa. Pembangunan rusunawa saat ini adalah program pemerintah yang dilaksanakan oleh departemen pekerjaan umum untuk mengatasi kawasan kumuh perkotaan.³⁵

Rusunawa sengaja disediakan oleh pemerintah untuk rakyat kecil atau Masyarakat Berpenghasilan Rendah yang membutuhkan hunian sewa dengan harga yang sangat terjangkau. Rusunawa pada umumnya dibangun di atas lahan bekas pemukiman kumuh atau di sekitar kawasan industri atau di sekitar kampus.³⁶

Selain menyediakan pemukiman yang layak bagi masyarakat berpenghasilan rendah, fungsi utama pembangunan rusunawa adalah meningkatkan kualitas lingkungan pemukiman, sehingga jangan sampai pembangunan rusunawa justru menciptakan lingkungan kumuh baru.³⁷

Rumah susun sederhana sewa, yang selanjutnya disebut rusunawa, adalah bangunan gedung bertingkat yang dibangun dalam suatu lingkungan yang terbagi dalam bagian-bagian yang distrukturkan secara fungsional dalam arah horisontal maupun vertikal dan merupakan satuan-satuan yang masing-masing dipergunakan secara terpisah, status penguasaannya sewa serta dibangun dengan menggunakan dana Anggaran Pendapatan dan Belanja Negara dan/atau Anggaran Pendapatan dan Belanja Daerah dengan fungsi utamanya sebagai hunian.

Dalam rangka menyediakan rumah layak huni bagi seluruh keluarga Indonesia, pemerintah memberikan perhatian kepada MBR yang belum mempunyai kemampuan untuk memenuhi kebutuhan rumahnya memiliki kepemilikan, pemerintah

³⁵ *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (RUSUNAWA)*, Hal 5

³⁶ Serfianto Dibyo Purnomo, Iswi Hariyani dan Cita Yustisia Serfiyani, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, (Jember:Pustaka Yustisia,2011), Hal.27

³⁷ Buletin Cipta Karya, Edisi 12/Tahun VIII/Desember 2010, *Rusunawa Untuk Mengurangi, Bukan Menambah Kekumuhan*, Hal.

memprogramkan pembangunan rusunawa.³⁸ Target pembangunan rusunawa selama 2010-2014 sebanyak 380 twin block, sementara pada tahun 2010 telah dibangun 49 twin block rumah susun dan tahun 2011 sebanyak 143 twin block. Peruntukan rusunawa ini antara lain TNI/Polri, Pekerja (Swasta dan PNS), dan lain-lain.

Rusunawa saat ini telah banyak dibangun, diantaranya oleh Pemerintah Daerah dan Universitas, pembangunan di Universitas contohnya adalah rusunawa yang dibangun di Universitas Diponegoro Semarang, yang diperuntukkan untuk mahasiswa, terutama yang berdomisili di luar kota. Pembangunan rumah susun oleh Pemerintah Daerah biasanya bekerjasama dengan Kementerian Negara Perumahan Rakyat dan Asosiasi Pengembang Perumahan.³⁹

Bantuan Pemerintah dalam pembangunan rusunawa untuk mahasiswa dapat berupa dana hibah ke Universitas melalui Kementerian Perumahan Rakyat. Kemenpera sebagai pemberi hibah pembangunan rusunawa tidak ikut melakukan pengelolaan. Setelah diserahkan, pengelolaan akan menjadi tanggung jawab penerima bantuan.⁴⁰ Walaupun tidak ikut dalam pengelolaan, tetapi Kemenpera tetap ikut mengawasi dan memantau pengelolaan berhubung subsidi pemerintah untuk pembangunan rumah susun tersebut tidak sedikit

Salah satu pembinaan yang dilakukan pemerintah dalam penyelenggaraan rusunawa adalah dengan memberikan apresiasi terhadap upaya yang dilakukan oleh pengelola rusunawa yang secara terus menerus dan peningkatan kinerjanya sesuai dengan pedoman dan ketentuan yang telah ditetapkan. Apresiasi tersebut diberikan dengan cara memberikan penghargaan Adiupaya Puritama kepada pengelola rusunawa yang kinerjanya dinilai representatif dan baik sesuai dengan pedoman dan kriteria yang ditetapkan.⁴¹

Dalam penghargaan Adiupaya Puritama tersebut ditetapkan peringkat pengelola rusunawa. Kegiatan pemeringkatan ini disamping upaya dalam pembinaan terhadap pengelola rumah susun sewa juga mendorong terlaksananya pengelolaan rusunawa yang

³⁸ Buku Saku Kementerian Perumahan Rakyat Republik Indonesia, Jakarta, 2011, Hal 88

³⁹ Serfianto Diby Purnomo, Iswi Hariyani dan Cita Yustisia Serfiyani, *Kitab Hukum Bisnis Properti, Loc. Cit*

⁴⁰ Tahun ini, 176 Unit Rusunawa Telan Dana Rp. 1,2 Triliun, diperoleh dari <http://properti.kompas.com/read/2012/09/05/10174742/Tahun.in.176.Unit.Rusunawa.Telan.Dana.Rp.1.2.Triliun>, diakses pada tanggal 5 September 2012

⁴¹ Kemenpera tetapkan Peringkat Pengelola Rusunawa, diperoleh dari http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2012/07/21/107152/kemenpera_tetapkan_peringkat_pengelola_rusunawa/, diakses pada tanggal 5 September 2012

tertib, baik administrasi maupun teknis yang pada akhirnya diharapkan penyelenggaraan pengelolaan rusunawa dapat menciptakan lingkungan hunian yang layak huni, serasi dan harmonis serta berkelanjutan.

IV. Kesimpulan dan Saran

A. Kesimpulan

1. Pemanfaatan barang milik negara dalam pembangunan rumah susun di atas tanah Negara/barang milik Negara berupa tanah dapat dilakukan dengan cara sewa dan kerjasama pemanfaatan, pelaksanaan pemanfaatan barang milik negara berupa tanah dilakukan oleh pengelola barang, tanah yang dapat dijadikan objek pemanfaatan hanyalah tanah yang telah bersertifikat, rumah susun yang dibangun di atas barang milik negara berupa tanah diberikan jangka waktu sewa selama 60 tahun sejak ditandatanganinya perjanjian tertulis di hadapan pejabat yang berwenang sesuai dengan ketentuan perundang-undangan. Sebagai tanda bukti kepemilikan satuan rumah susun di atas barang milik Negara/daerah berupa tanah dengan cara sewa, diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) satuan rumah susun.
2. Perbedaan perlakuan hukum atas pembangunan rumah susun yang dibangun di atas barang milik Negara berupa tanah dengan pembangunan rumah susun di atas tanah hak, di atas Barang milik Negara berupa tanah hanya dapat dibangun rumah susun umum dan rumah susun khusus, sebagai bukti kepemilikan Rumah Susun di atas Tanah Hak diterbitkan Sertifikat Hak Milik Satuan Rumah Susun, sedangkan bukti kepemilikan rumah susun yang dibangun di atas barang milik negara berupa tanah diterbitkan Sertifikat Kepemilikan Bangunan Gedung (SKBG) Pengelolaan rumah susun harus dilaksanakan oleh pengelola yang berbadan hukum, kecuali rumah susun umum sewa, rumah susun khusus dan rumah susun negara. khusus satuan rumah susun umum (hunian), pengalihannya hanya dapat dilakukan dalam hal:
 - a. Pewarisan
 - b. Perikatan kepemilikan rumah susun setelah jangka waktu 20 tahun
 - c. Pindah tempat tinggal yang dibuktikan dengan surat keterangan pindah dari pejabat yang berwenang
3. Pemerintah bertanggung jawab melakukan pembinaan dalam penyelenggaraan pembangunan rumah susun, pembinaan yang dilakukan meliputi perencanaan,

pengaturan, pengendalian dan pengawasan dalam perannya sebagai penyelenggara rumah susun. Pembinaan yang dilakukan pemerintah ditujukan kepada pemerintah daerah provinsi, pemerintah daerah kabupaten/kota, dan masyarakat. Dalam pembangunan rumah susun sederhana pemerintah telah mencanangkan “program 1000 menara rumah susun sederhana milik” yang dalam pembangunannya pemerintah memberikan subsidi serta berbagi kemudahan, juga menjanjikan insentif kepada developer, diantaranya insentif pajak, kemudahan perizinan, subsidi pembiayaan, fasilitas infrastruktur, dan penyediaan lahan murah.

B. Saran

1. Pembangunan rumah susun dengan pemanfaatan barang milik Negara berupa tanah dapat disewa hingga 60 tahun, sebaiknya pemerintah mempertimbangkan perpanjangan sewa atas rumah susun agar terjamin kepastian penghuni rumah susun di atas barang milik Negara berupa tanah.
2. Pemerintah seharusnya memperbanyak pengaturan mengenai rumah susun komersial yang saat ini banyak dibangun, yang pengaturannya diharapkan berbeda dengan rumah susun umum, khusus maupun Negara, pengaturan mengenai rumah susun komersial seperti dalam hal peruntukannya seperti kios-kios di pusat perbelanjaan.
3. Agar pemerintah memberikan kepastian hukum kepada developer dalam pembangunan rumah susun sederhana mengenai insentif dan subsidi yang pada akhirnya dapat memberikan kepastian hukum kepada penghuni dan pemilik rumah susun sederhana. Juga lebih banyak memberikan sosialisasi kepada MBR mengenai subsidi yang diberikan pemerintah agar dapat terjadi peningkatan dalam penghunian rumah susun sederhana, yang saat ini kurang diminati.

V. Daftar Pustaka

I. BUKU BACAAN

Alif, M. Rizal, *Analisis Kepemilikan Hak atas Tanah Satuan Rumah Susun di Dalam Kerangka Hukum Benda*, Nuansa Aulia, Bandung, 2009

Barata, Atep Adya, Trihartanto, Bambang *Perbendaharaan Dan Pemeriksaan Keuangan Negara/Daerah*, Gramedia, Jakarta, 2005

Hermit, Herman, *Cara Memperoleh Sertifikat Tanah*, Mandar Maju, Bandung, 2009

-----, *Komentar atas Undang-Undang Rumah Susun*, Mandar Maju, Bandung, 2009

Hutagalung, Arie Sukanti, *Condominium dan Permasalahannya*, Badan Penerbit Fakultas Hukum Universitas Indonesia, Depok, 2007

Kallo, Erwin, *Panduan Hukum untuk Pemilik dan Penghuni Rumah Susun*, Minerva Athena Pressindo, Jakarta, 2009

Kuswartojo, Tjuk, *Perumahan dan Pemukiman di Indonesia*, Penerbit ITB, Bandung, 2005

Labolo, Muhadam, *Memahami Ilmu Pemerintahan*, Rajawali Press, Jakarta, 2007

Nasution, Bahder Johan, *Metode Penelitian Ilmu Hukum*, Mandar Maju, Bandung 2008

Purnomo, R. Serfianto Dibyo, Hariyani, Iswi, Serfiyani, Cita Yustisia, *Kitab Hukum Bisnis Properti*, Pustaka Yustisia, Yogyakarta, 2011

-----, *Panduan Lengkap Mengurus Dokumen Properti*, Pustaka Yustisia, Jakarta, 2012

Sihombing, Irene Eka, *Segi-Segi Hukum tanah Nasional Dalam Pengadaan Tanah Untuk Pembangunan*, Penerbit Universitas Trisakti, Jakarta, 2005

Simantupang, Dian N. Puji, *Laporan Akhir Tim Analisa dan Evaluasi Peraturan Perundang-undangan Tentang Aset Negara (UU No.51 Prp Tahun 1960)*, 2010

Sutedi, Adrian, *Hukum Rumah Susun dan Apartemen*, Sinar Grafika, Jakarta, 2010

Waloejo, Herri, *Penggunaan dan Pemanfaatan Barang Milik Negara*, Mitra Wacana Media, Jakarta, 2011

II. PERATURAN PERUNDANG-UNDANGAN

Undang-Undang nomor 16 tahun 1985 tentang Rumah Susun

Undang-Undang Nomor 20 tahun 2011 tentang Rumah Susun

Peraturan Menteri Keuangan Republik Indonesia Nomor: 33/PMK.06/2012 tentang Tata Cara Pelaksanaan Sewa Barang Milik Negara

Peraturan Bersama Menteri Keuangan dan Kepala Badan Pertanahan Nasional Republik Indonesia Nomor 186/PMK.06/2009 tentang Penserifikatan Barang Milik Negara Berupa tanah

Peraturan Menteri Keuangan Nomor 96/PMK.06/2007 tentang Tata Cara Pelaksanaan Penggunaan, Pemanfaatan, Penghapusan dan Pemindahtanganan Barang Milik Negara

Peraturan Menteri Pekerjaan Umum Nomor 25/PRT/M/2007 tentang Pedoman Setifikat Laik Fungsi Bangunan Gedung

Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

Peraturan Pemerintah Nomor 38 tahun 2008 tentang Perubahan atas Peraturan Pemerintah Nomor 6 Tahun 2006 tentang Pengelolaan Barang Milik Negara/Daerah

III. ARTIKEL

Buku Saku Kementerian Perumahan Rakyat, diperoleh dari www.kemenpera.go.id/images/Buku%20Saku.pdf terakhir diakses pada tanggal 1 Agustus 2012

Buletin Cipta Karya, , *Rusunawa Untuk Mengurangi, Bukan Menambah Kekumuhan*, Edisi 12/Tahun VIII/Desember 2010

Buletin Cipta Karya, *UU Rusun, dari kontroversi ke aksi*, edisi 2/tahun x/Februari 2012. *Efektivitas dan Kualitas Pembangunan Rumah Susun Sederhana Sewa (Rusunawa)* , jdih.bpk.go.id/wpcontent/uploads/2012/02/Rusunawa.pdf , diakses tanggal 8 Juni 2012

Kallo, Erwin *UU Rusun Diprediksi Tak Dapat Diaplikasikan*, <http://www.hukumonline.com/berita/baca/lt4fcf3e7c05f93/uu-rusun-diprediksi-tak-dapat-diaplikasikan>, diakses tanggal 23 September 2012

Kemenpera *tetapkan Peringkat Pengelola Rusunawa*, http://www.medanbisnisdaily.com/news/read/2012/07/21/107152/kemenpera_tetapkan_peringkat_pengelola_rusunawa/, diakses pada tanggal 5 September 2012

Pemanfaatan Barang Milik Negara, <http://barang-milik-negara.blogspot.com/2011/04/pemanfaatan-barang-milik-negara.html#.UExlW7Liauo>, terakhir kali diakses tanggal 20 Juli 2012
<http://properti.kompas.com/read/2012/09/05/10174742/Tahun.in.176.Unit.Rusunawa.Telan.Dana.Rp.1.2.Triliun>, Terakhir kali diakses pada tanggal 5 September 2012

Percepatan Pembangunan Rumah Susun Sederhana (Apartemen Rakyat) di Kawasan Perkotaan, Kementerian Negara Perumahan Rakyat, 18 Desember 2007, Hotel Ibis, Jakarta

Suriyaman, A., *Hukum Perumahan dan Pemukiman*, http://www.scribd.com/Hartono_Tasir_4762/d/56075091-Hukum-Perumahan-Dan-Pemukiman-Rumah-Susun, terakhir diakses pada tanggal 16 April 2012